

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE n° 280/2024

G.E. Dott.ssa C. Cultrera

Contro:

\*\*\*\*\*

Promossa da:

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Nanì con studio in Siracusa, Via Comiso n. 8, in data 13/11/2024 è stato nominato CTU dal G.E. dott.ssa C. Cultrera ed in data 21/11/2024 ha prestato giuramento telematico in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1a) Provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 1b) all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- 1c) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:



I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

III. l'individuazione dello stato di possesso dell'immobile, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;



IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quanto i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. *quanto ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti ;

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di



esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;



- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



Indice generale

1. PREMESSA .....8

2. Quesito I - II .....8

3. Quesito III .....10

4. Quesito V.....10

5. Quesito VI .....11

6. Quesito VII.....12

7. Quesito VIII.....12

8. Quesito IX .....13

9. Quesito X.....14

10. Quesito XI .....15



## **1.PREMESSA**

Il G.E. ha conferito al sottoscritto dott. ing. Giuseppe Nanì, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni pignorati di cui all'esecuzione immobiliare n°280/2024 R.G.

Trattasi di appartamento sito in Augusta, Via Guglielmo Marconi n°3, scala G, piano secondo, riportato in Catasto al Foglio 25, particella 771, sub 64.

Il giorno 09/01/2025, in accordo con il Custode Giudiziario, quest'ultimo ha provveduto, per tempo, ad inoltrare nota con raccomandata A/R; alle ore 10:30, presso l'immobile su indicato, lo scrivente CTU accompagnato dal Custode Giudiziario Avv. Fontana, si è recato sui luoghi e, constatata l'assenza del proprietario e quindi non potendo accedere ai luoghi, procedeva a reiterare una nuova comunicazione di convocazione per inizio delle operazioni peritali. Si ribadisce pertanto, così come evidenziato nel verbale del Custode Giudiziario, che nonostante il sig. \*\*\*\*\* abbia la residenza nell'appartamento pignorato, lo stesso risultava abitato dai sig.ri \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*.

Il giorno 23/01/2025, alle ore 10:30, presso l'immobile oggetto della presente CTU, il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Nanì, accompagnato dal Custode Giudiziario Avv. Fontana, previo accordo telefonico con la parte (\*\*\*\*\* e con gli inquilini (sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*), ha avuto regolare accesso all'immobile in oggetto ed ha potuto dare inizio alle operazioni peritali (All. 1).

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, al fine di individuarne i requisiti positivi e/o negativi, ritiene ora di potere esporre quanto appreso.

## **2.Quesito I - II**

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento facente parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra che si trova in:

- Comune: Augusta;





- Località: Via G. Marconi n°3 – scala G;
- Foglio 25 - particella 771 - sub 64,

risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), categoria A/3 - classe 3, consistenza 6 vani, rendita pari a € 402,84, in testa alla ditta \*\*\*\*\*

L'appartamento in esame fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra ed è ubicato al piano secondo; confina a NORD con area condominiale a SUD con il vano scala, , ad EST ed OVEST con area condominiale.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici del Comune di Augusta si evidenzia che, il bene sopra indicato, ricade in zona "C2" del vigente P.R.G. Calandra, nella zona "Monte Amara.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, bagno e due camere (di cui una adibita a sala da pranzo), cabina armadio/spogliatoio, completano l'immobile un balcone sul lato NORD ed uno sul lato OVEST, oltre ad una veranda chiusa con struttura precaria sul lato EST.

L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra la cui planimetria, come da rilievo effettuato, è riportata in allegato (All. 7).

L'appartamento oggetto di perizia, ha una geometria abbastanza regolare, presenta un'altezza massima di circa ml 3,00, una superficie complessiva di 115,00 mq, esclusi i balconi, che ha una superficie complessiva pari a 29,00 mq e la veranda chiusa che ha una superficie pari a 8,00 mq.

L'intero edificio risulta realizzato con struttura portante del tipo intelaiata in calcestruzzo armato; la copertura è a terrazzo piano del tipo laterocementizio, mentre i solai di interpiano sono anch'essi in latero-cemento. Le pareti esterne hanno uno spessore di 35 cm, quelle interne hanno uno spessore di 10 cm, entrambe sono rifinite con intonaco. I



serramenti esterni sono realizzati in alluminio con vetrocamera, sono presenti doppi infissi in alluminio e vetro singolo, le schermature, laddove presenti, sono realizzate con avvolgibili in plastica. L'ingresso dell'appartamento è costituito da portoncino blindato; la pavimentazione è in ceramica; nel bagno e nella cucina troviamo un parziale rivestimento ceramico alle pareti, infine, le porte interne sono di tipo tamburato. L'impianto idrico ed elettrico sono stati realizzati sottotraccia. L'edificio si trova in discreto stato di conservazione, così come le condizioni generali di manutenzione (All. 2).

Si evidenzia la presenza di tracce di umidità da invasione nel soffitto della camera da letto padronale.

### **3.Quesito III**

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato. Si precisa che l'immobile non era abitato dal sig. \*\*\*\*\* ma al suo interno erano presenti gli inquilini, i sig.ri \*\*\*\*\*; quest'ultima dichiara di voler valutare la possibilità di locare l'immobile o, nel caso contrario, si impegna a liberare lo stesso nel termine di 20 giorni dalla data delle operazioni peritali (All. 1).

### **4. Quesito IV**

Dai documenti agli atti si può dichiarare che non risultano essere presenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

### **5.Quesito V**

*i quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

Dai documenti agli atti, dai riscontri presso le PP.AA. e l'Amministratore pro-tempore, si può dichiarare che non risultano altri vincoli.

*ii quanto ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.*



come da Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, già in atti, si riepilogano le seguenti informazioni:

- Elenco delle **iscrizioni ipotecarie** gravanti sull'immobile:

iscrizione ipoteca volontaria del: **04/11/2011**

ai numeri: **20747/3279,**

in favore del: **MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.**

- Elenco delle **trascrizioni di pignoramenti** gravanti sull'immobile:

trascrizione verbale di pignoramento in data: **07/09/2023**

ai numeri: **18007/14059;**

a favore di: **MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.**

iii *Altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

si riepilogano le informazioni comunicate dall'Amministratore pro-tempore (All. 5):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **860,00 €/anno;**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **n.a.;**
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **1.756,73 €;**

**6.Quesito VI**

Lo scrivente, ha proceduto ad effettuare richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale VI SETTORE – SERVIZI DI PIANIFICAZIONE E SVILUPPO - UFFICIO - SEGRETERIA del Comune di Augusta. Dai documenti reperiti presso l'ufficio si può affermare che l'immobile è stato realizzato con progetto autorizzato dalla Commissione Edilizia del 05/08/1981. È stata presentata una variante in corso d'opera Pratica Edilizia 53/73 del



13/08/1981. L'edificio risulta dotato di Autorizzazione di Abitabilità del 16/09/1981. Infine, è stata presentata un Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. N. 37534 del 01/06/2022 per opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003 (All. 4).

### ***7.Quesito VII***

Si rappresenta che, sebbene, l'immobile allo stato del sopralluogo sia conforme ai titoli edilizi autorizzati, ovvero progetto autorizzato dalla Commissione Edilizia del 05/08/1981, variante in corso d'opera Pratica Edilizia 53/73 del 13/08/1981, Autorizzazione di Abitabilità del 16/09/1981; si è riscontrato che sia nella Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. N. 37534 del 01/06/2022 per opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003, sia nella planimetria catastale aggiornata è stata commessa una svista e pertanto l'immobile è stato rappresentato in modo errato. Nello specifico, nel prospetto di Nord, non è stata rappresentata la rientranza presente nel balcone e di conseguenza la stanza adibita a camera da pranzo risulta più lunga rispetto alla realtà. (All. 2 e All. 7). Pertanto occorre provvedere alla redazione di un nuovo DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

### ***8.Quesito VIII***

Alla data del sopralluogo, così come riportato nel verbale redatto durante l'esecuzione delle operazioni peritali in situ, l'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto lo scrivente, per adempiere alle richieste del G.E., ha redatto tale documento ed ha provveduto alla procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (All 6).



### ***9.Quesito IX***

L'immobile oggetto di indagine, è un appartamento sito in Augusta, Via G. Marconi n°3, scala G, censito al N.C.E.U. al Foglio 25, particella 771, sub 64; occupa una superficie catastale pari a 126,00 mq.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, bagno e due camere, cabina armadio/spogliatoio, completano l'immobile un balcone sul lato OVEST, uno sul lato Nord, oltre ad una veranda chiusa con struttura precaria sul lato EST.

L'appartamento oggetto di perizia, ha una geometria abbastanza regolare, presenta un'altezza massima di circa ml 3,00, una superficie complessiva di 115,00 mq, esclusi i balconi, che hanno una superficie complessiva pari a 29,00 mq e la veranda chiusa che ha una superficie pari a 8,00 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a 127,70 mq, calcolata utilizzando un coefficiente pari al 100% per la superficie dell'appartamento (compresa di muri perimetrali ed interni) ed un coefficiente pari al 30% per la superficie relativa ai balconi; infine un coefficiente pari al 50% per la superficie relativa alla veranda chiusa.

La sommatoria di tali superfici, per i rispettivi coefficienti moltiplicativi, genera la superficie commerciale da utilizzare per la stima dell'immobile in oggetto, così come riportato nella successiva tabella 1.

Stante ciò, e tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene pertanto applicare il criterio di stima in base alla “Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Tale stima si esegue applicando alla superficie commerciale dell'appartamento, i valori unitari (normalmente riferiti al mq) in riferimento ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona in cui si opera, tenendo conto delle superiori premesse.



Per la stima dell'immobile occorre fare riferimento alla superficie commerciali descritte precedentemente e riportate per comodità nella seguente tabella:

**tabella 1**

Locale	Piano	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
appartamento	2	115,00 mq	1	115,00 mq
balcone	2	29,00 mq	0,3	8,70 mq
veranda	2	8,00 mq	0,5	4,00 mq
				<b>127,70 mq</b>

Da indagini di mercato effettuate in zona è emerso che gli immobili a destinazione residenziale vengono compravenduti tra gli 720 euro/mq ed i 790 euro/mq, pertanto considerata l'ubicazione del bene, il livello delle finiture e le sue caratteristiche si ritiene congruo applicare un parametro medio di cessione pari a 780 euro/mq.

Il valore commerciale attribuibile all'immobile in oggetto, in considerazione di quanto sopra detto è il seguente:

$$\text{mq } 127,70 \times \text{€/mq } 780 = \text{€ } 99.606,00$$

Al seguente valore andranno sottratti i costi relativi a:

- spese condominiali insolute pari ad € 1.756,73 €;
- spese per aggiornamento catastale pari ad € 500,00

In definitiva, sottraendo al valore commerciale calcolato precedentemente la stima delle spese necessarie per regolarizzare l'immobile ai fini della compravendita, si ottiene un valore pari a € 97.349,27 che si approssima in € 97.350,00 (diconsi euro novantasettemilatrecentocinquanta/00).

#### 10. *Quesito X*

n.a.



**11. *Quesito XI***

n.a.

Tanto è dovuto in adempimento all'incarico ricevuto.

Siracusa, lì 25/03/2025

IL C.T.U.

(dott. ing. Giuseppe Nani)



Alla presente costituita da n° 16 pagine dattiloscritte, si allega:

- All. 1 Verbale operazioni peritali;
- All. 2 Allegato fotografico;
- All. 3 Planimetrie e Visure catastali per attualità;
- All. 4 Documentazione urbanistica;
- All. 5 Nota amministratore di Condominio;
- All. 6 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- All. 7 Planimetria rilievo;
- All. 8 Specifica del C.T.U.

